# Saksframlegg

| | |
|---|---|
| Dato: | 02.02.2023 |
| Saksnummer: | 22/33617-2 |

| Planlagt behandling i følgende utvalg: | Sak nr.: | Møtedato: | Votering: |
|---|---|---|---|
| Hillevåg kommunedelsutvalg | | 13.02.2023 | |
| Utvalg for miljø og utbygging | | 22.02.2023 | |
| Utvalg for by- og samfunnsutvikling | | 16.03.2023 | |
| Stavanger formannskap | | 23.03.2023 | |

## Hamnevika friområde – foreløpig vurdering av opparbeidelse og finansiering

### Forslag til vedtak:

1. Skisseprosjektet legges til grunn for utviklingen av Hamnevika friområde.
2. Stavanger kommune utreder muligheter og gjennomfører tiltak for at badevannskvaliteten ved Hamnevika friområde skal tilfredsstille nasjonale krav til friluftsbad over tid.
3. Overordnet planløsning knyttet til friområdet avklares i områderegulering for Hillevåg.
4. Avklare i hvilken grad opparbeidelse av friområdet kan og skal være rekkefølgekrav for utbygging i områdereguleringen og andre reguleringsplaner for nærliggende områder.

## Sammendrag

Opparbeidelse av friområdet på Esso-tomten og i Hamnevika, heretter kalt Hamnevika friområde, er forankret i flere kommunale planer og vedtak, blant annet kommuneplanen, kommunedelplan for Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg (2005) og Områdeprogram for Hillevåg (2014).

Esso-tomten og Hamnevika som friområde har stor betydning for trivsel og vil gi et løft for det sentrale byområdet og spesielt for utviklingen av Hillevåg, Våland og Paradis. I denne saken belyses kvalitetene og mulighetene som finnes i området, og utfordringene man står overfor etter hvert som området skal tilrettelegges som et offentlig friområde. Innspill i en rekke medvirkningsaktiviteter viser at befolkningen i Hillevåg har høye forventninger til det kommende friområdet. Bade- og fiskemuligheter prioriteres høyt. Potensialet området har for å heve trivsel og knytte Hillevåg til sin strandsone, er stort.

Stavanger kommune er i perioden 2020-2023 én av seks ‘City partner’ i Nordregio sitt forskningsprosjekt «NORDGREEN – Smart Planning for Healthy and Green Nordic Cities». Vi har valgt ut Hamnevika friområde som ett av tre prosjekter som del av forskningen for ”grønne og helsebringende uterom - møteplasser, parker og byrom”. Hamnevika friområde har blitt valgt ut ikke minst på grunn av problemstillingen rundt helse som områdeløftet Hillevåg peker på. I tillegg er natur og biologisk mangfold en viktig premiss for revitaliseringen av området, både på land og i sjø.

Det er utført opprydning av forurensning i grunnen for å tilfredsstille akseptkriterier til arealbruken park/grønnstruktur i 2017. Det er likevel behov for flere undersøkelser for å avdekke om området er rekontaminert på grunn av terrenginngrep i grunnen som trolig er utført etter tiltaket i 2017. Dersom undersøkelser viser at grunnen er forurenset og ikke lengre tilfredsstiller kriteriene for arealbruken park/grønnstruktur, vil det bli nødvendig med nye tiltak før området kan tas i bruk som friområde. Det anbefales også å fjerne betongrester som ligger spredt på eiendommen.

I utgangspunktet må man anta at det kan ta mange år før man kan anbefale bading i området. Det skyldes at sjøbunnen sannsynligvis må ryddes før kommunen kan forlenge avløpsledningene slik at vannkvaliteten blir akseptabel. Det må også vurderes å forbedre vannkvaliteten i et avgrenset område der badestrand planlegges.

Gjennom kommende utredninger får kommunedirektøren bedre oversikt over kostnader og finansieringsmuligheter. Så langt har det blitt beregnet at samlede kostnader kan bli opptil kr 200 mill. Da er ikke kostnader til sjøbunnrensing medregnet.

Viktige avklaringer om planløsninger og rekkefølgetiltak for Hamnevika vil skje i forbindelse med områdereguleringen for Hillevåg og andre planer i nærliggende områder. Skisseprosjektet for Hamnevika friområde (vedlegg 1) vil inngå i høringsmaterialet til områdeplanen og fungere som et drøftingsgrunnlag i forbindelse med opparbeidelse av friområdet.

Områdeplanen omfatter imidlertid ikke avklaringer om opparbeidelse og finansiering. I den videre prosessen blir det viktig å sikre et godt grunnlag for gjennomføring.

For å sikre muligheten for opparbeidelse bør kommunen allerede nå vurdere og avklare muligheten for kjøp av Esso-tomten, og vurdere dette som et prosjekt i HØP 2024-2027.

Hamnevika friområde

# Bakgrunn for saken

Områderegulering for Hillevåg er under utarbeiding, og i forbindelse med planprogrammet har Utvalg for by- og samfunnsutvikling omtalt Esso-tomten i to vedtak (sak 114/20 og sak 68/21) som handler om tiltak som bør vurderes på området, for eksempel bading og båttilkomst. Kommunedirektøren anbefaler å forberede oppkjøp av Esso-tomten med mål om opparbeidelse som friområde.

Formålet med denne saken er å orientere om kvalitetene, utfordringene og mulighetene som finnes i området. Med bakgrunn i ovennevnte forankringer fremmer kommunedirektøren med dette en orienteringssak om skisseprosjektet, samt en gjennomføringsplan for videre arbeid med Hamnevika friområde.

# Fakta

**Formålet med arbeidet**

Hamnevika friområde vil gi et betydelig løft for den sentrale delen av Hillevåg kommunedel og spesielt for utviklingen av Hillevåg, Våland og Paradis. Lokasjonen har stort potensiale for å utvikle et attraktivt og grønt friområde som vil være viktig for befolkningens trivsel. Området blir det eneste mellom Vaulen og Strømvig/Godalen som kan gi muligheter for bading og andre sjørelaterte aktiviteter.




*Figur: Gul sirkel viser lokasjon av Hamnevika friområde*




**Planstatus og andre føringer**
Området har vært planlagt til friområde siden 2005. Det begynte med at man så behov for et sentralt og sjønært friområde i forbindelse med utarbeidelsen av kommunedelplanen for Paradis og Hillevåg.

***Plan 116K, Kommunedelplan for Paradis og Hillevåg (KDP), (2005)***
KDP Paradis og Hillevåg ble første gang vedtatt i 2005. Retningslinjene til Hillevåg-delen i planen ble revidert i 2015 i forbindelse med behandlingen av Områdeprogram for Hillevåg.

Det er flere delfelt i kommunedelplanen som har retningslinjer om rekkefølgetiltak for å sikre grøntareal H45 Hamnevika/Esso-tomten. Retningslinjenes pkt. 2 spesifiserer at i reguleringsplaner skal det vurderes hvilket av de to eksterne grøntområdene Hamnevika /Esso-tomten eller Kvalabergparken som utbyggingen av hvert delfelt skal knyttes til.

Delområde H45 har følgende plankrav:
*Hovedformål park. Det kan tillates mindre utbygging for friluftsaktiviteter. For eventuell utbygging mellom Hillevågsholmen og Hamnevika skal det foretas undersøkelser vedrørende rester av gammelt verft / kaianlegg i sjøkanten. Disse skal eventuelt innpasses i grønnstrukturen.*




***Gjeldende kommuneplans arealdel, (2019-2034)***
Gjeldende kommuneplans arealdel (KPA) har satt av området til friområde samt hensynssone landskap som skal sikre bredt utsyn fra Haugåsveien mot Gandsfjorden. Planen viser også ny broforbindelse for gående og syklende over jernbanen foruten turvei i Sandvikveien, se utsnitt under.




***Områdeprogram for Hillevåg, (2014)***
I områdeprogram for Hillevåg er friområdet tiltenkt en viktig rolle i strategier og prinsipplan for videre utvikling av Hillevåg (se utsnitt under).




I områdeprogrammet og i revidert tiltakskatalog for dette (19.03.2015), er H45 fra kommunedelplanen beskrevet som følger:
*"Tiltaket omfatter grøntdraget langs sjøkanten fra Strømsbrua til park- og aktivitetsområdet i Hamnevika. Ny gang- og sykkelbro fra Kvalen til Hamnevika inngår som del av tiltaket. Reguleringsplan for Essotomten må legges ut på ny høring pga. at det har gått lang tid siden den var på høring, og det må i den sammenheng vurderes om ny broforbindelse over jernbanen skal inkluderes i planen. I planen skal det settes krav om en helhetlig opparbeidelsesplan for området. Denne planen skal fortrinnsvis utarbeides av Stavanger kommune ved Park eller ved arkitektkonkurranse hvor kommunen har lagt føringer".*

Kommunedelplan for sentrum (plan 129K), som har erstattet Paradis-delen av KDP Paradis og Hillevåg, inneholder ikke rekkefølgetiltak om opparbeidelse av Esso-tomten.

***Gjeldende reguleringsplaner***
Gjeldende reguleringsplaner for Consulens brygge og Mitt Hillevåg viser rekkefølgetiltak for opparbeidelse av Esso-tomten knyttet til byggetrinn som enda ikke er gjennomført:

- Consulens brygge, trinn 2: «*Areal fra ballfeltet og nordover i Hamnevika skal være tilgjengelig for allmennheten. Midlertidig opparbeidet turvei langs hele planområdet og til Hamnevika.*»
- Mitt Hillevåg, byggetrinn 4: «*Hamnevika skal være tilrettelagt for allmennheten med bl.a. ballfelt.*»

Der var også rekkefølgekrav i planen for Paradis brygge: «*Hamnevika H45 i Plan 116 K, skal være sikret opparbeidet som friområde/bypark før det gis rammetillatelse for utbygging av boliger i planområdet (felt B1 og B2).*» Denne forpliktelsen er innfridd og tiltaket handlet om å opparbeide ballbanen som er etablert på Esso-tomten.

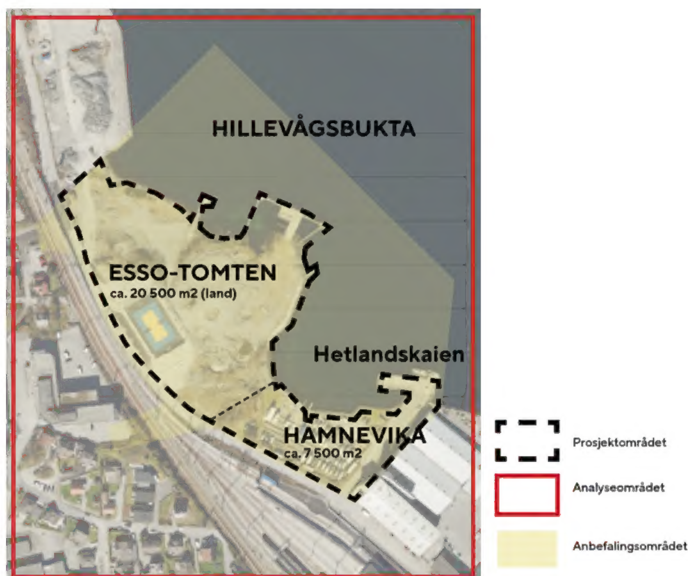
***Områderegulering for Hillevåg (pågående)***
Esso-tomten er en del av planområdet til områdereguleringen for Hillevåg. I forbindelse med planprogrammet for områdereguleringen har Utvalg for by- og samfunnsutvikling omtalt Esso-tomten i to vedtak (sak 114/20 og sak 68/21) som handler om tiltak som bør vurderes tilrettelagt på området, for eksempel bading og båttilkomst. Vedtakene følges opp i områdeplanen og i videre planlegging og utvikling av området.

***Områdeløftet i Hillevåg***
Områdeløftet har som ett av tre satsingsområder mål om å skape «*Gode nærmiljøer*», der møteplasser, grønne områder og fellesskap står sentralt. Dette er også vektlagt i den sosiokulturelle stedsanalysen fra NORCE som ble bestilt for Hillevåg i forbindelse med områdeløftet. I handlingsplanen for områdeløftet (2022-2023) er opparbeidelse av Esso-tomten ett av tiltakene.

**Kunnskapsgrunnlag**
***Mulighetsstudie Hamnevika, 2018***
Det ble utarbeidet et skisseprosjekt i 2018 av Ghilardi+Hellsten Arkitekter på bestilling av nåværende eier av Esso-tomten, Bane NOR Eiendom. I ettertid har det kommet frem flere ønsker for området som blant annet bading, bevaring av eksisterende betong-konstruksjoner, tilrettelegging for fiske, vurdering av friluftshus og hvordan båtforeningen fortsatt kan ha en rolle i området. Dette medfører et behov for et oppdatert skisseprosjekt som følger denne saken, se vedlegg 4.

Etter studien fra 2018 har man fått mer kunnskap om muligheter og utfordringer knyttet til vannkvalitet og tilstand på kaier og konstruksjoner i området. Rapporter fra Cowi (vedlegg 2), Norconsult og Hovedinspeksjonen er lagt ved denne sak.

***Eierforhold***
Stavanger kommune eier den sørlige delen av det planlagte friområdet, selve Hamnevika. Bane NOR Eiendom eier den nordlige delen som kalles Esso-tomten. Eierforhold og rettigheter rundt Hetlandskaien må avklares nærmere.




***Forurensning på land***
I 2017 ble det utført opprydning av forurensning i grunnen for å tilfredsstille akseptkriterier til arealbruken park/grønnstruktur. Stavanger kommune ga dispensasjon til å la ca. 20 $m^3$ forurenset masser med forhøyde verdier av arsen ligge igjen mot sjøkanten på den nordøstlige delen av tomten (se utsnitt under). Hadde man fjernet de aktuelle massene hadde barrieren mot sjøen, som fungerte som en erosjonssikring, måtte brytes. Dette ville ha ført til økt spredningsfare og ustabilitet.

Miljødirektoratet ga i 2017 tiltakshaver tillatelse til gjenbruk av forurenset betong på Esso-tomten. Gjenbruk av betongen skulle erstatte masser som ellers ville vært nyttet som fyllmasse i forbindelse med etablering av gangveier/stier. Armering i betongen skulle fjernes og betongen som ble benyttet skulle tildekkes med et topplag. Det ble senere besluttet at de forurensede betongmassene likevel skulle leveres til deponiet på Langøya.

Stavanger kommune var på befaring på tomten den 17.01.2023 og avdekket at større mengder med rester av asfalt, betong (også med armering) og annet avfall ligger igjen på tomta. Dette vurderes å ikke være i tråd med tillatelsen gitt av Miljødirektoratet, eller annet gjeldende lov- og regelverk (forurensningsloven og forurensningsforskriften).

Ved terrenginngrep i forurenset grunn gjelder forurensningsforskriften kapittel 2 om bygging og graving i forurenset grunn. Forurensningsforskriften kapittel 2 stiller blant annet krav om tiltaksplan og godkjenning av tiltaksplanen fra kommunen. Det er ikke søkt eller gitt tillatelse til terrenginngrep her etter at tiltaket ble avsluttet i 2018.

Disse forholdene vil bli fulgt opp videre av forurensningsmyndighetene.



*Figur: Blå sirkel anviser området med forhøyde verdier av arsen.*

***Forurensning i sjø***
Gjennomførte undersøkelser av sedimenter samt risikovurderinger har påvist at det er forurensede masser på sjøbunnen utenfor Esso-tomten.

Overløp fra kommunale avløp medfører bakterieinnhold og avløpssøppel som forringer vannkvaliteten, og det er ikke tilrådelig å anlegge badeplass uten at det gjøres tiltak for å forbedre vannmiljøet i området. Det er særlig etter dager med store nedbørsmengder at risikoen for redusert vannkvalitet oppstår. Sommeren 2021 ble det tatt vannprøver 10 mandager på tre ulike steder i strandsonen langs Esso-tomten. Prøvene dokumenterte at vannkvaliteten ikke tilfredsstiller Statens helsetilsyn sine vannkvalitetsnormer for friluftsbad.

Det har blitt utarbeidet en mulighetsstudie (vedlegg 2) for å få bedre kunnskap om eksisterende forhold og muligheter for å forbedre vannkvaliteten. Det foreslås at avløps-ledningene forlenges ut i sjøen til de når 40 meters dybde, og at ledningsdimensjonen noen steder økes.




***Tilstand på kaier og konstruksjoner i overgangssonen mellom hav og land***
Rapport fra Hovedinspeksjonen av kaifront fra januar 2023, (vedlegg 3) peker på behov for totalrehabilitering av kaien i Hamnevika innen 5-15 år.

De store kaikonstruksjonene lengst ut på Esso-tomten har blitt inspisert av Norconsult i 2017 og vurdert som mulige å rehabilitere (vedlegg 6). Konstruksjonene kan bli en svært fin attraksjon i parken, dersom de blir rehabilitert og sikret.

# Vurdering

Grønn plan sine fire hovedprinsipper for grønnstrukturen er: sammenhengende, nært, variert og naturbasert. Dette følges opp i de overordnete målsetningene vi har i dette området. Tilgang på grøntområder har direkte sammenheng med innbyggernes helse og trivsel. Det er særlig avgjørende for sårbare grupper og innbyggere som av ulike grunner ikke kommer seg ut i naturen.

Hamnevika friområde har stort potensial for nytt liv og virke. Tidligere tiders bruk på og rundt området gir betydelige konsekvenser for tiltakene som må til for å frembringe et attraktivt og naturmangfoldig friområde både på land og på sjøen.

*Figur: Anbefalingskart fra rapport «Hamnevika friområde, skisseprosjekt 2023»,Stavanger kommune (vedlegg 1)*

## Områderegulering for Hillevåg

I områdereguleringen vil overordnede planløsninger og nødvendige tiltak sikres på plankart og i bestemmelser, og dermed legge føringer for opparbeidelsen av Hamnevika friområde. Ved høring av planen skal det framgå av dokumentene hvilke kvaliteter som kan forventes i friområdet i framtiden. Det er aktuelt å bedre synligheten og tilgjengeligheten til fremtidig friområde via eksisterende adkomster, særlig undergangen i Hamneveien.

Det blir viktig å se på hvordan friområdet kan knyttes opp mot annen grønnstruktur i Hillevåg, tilgrensende nabolag og Hillevåg sentrum. Hillevåg torg er kun 350 meter fra friområdet, og Hamneveien er en historisk viktig akse mellom Hetlandskaien og torget. Eksisterende undergang i koblingen er lite attraktiv, og fotgjengerovergang over Hillevågsveien mangler.

Utbedring av undergangen mellom Hamneveien og videre kobling opp til Hillevåg sentrum vurderes blant annet i forbindelse med områdereguleringen. Ny broforbindelse over jernbanen som en supplerende adkomst til Hamnevika friområde innarbeides i høringsutkastet til områdereguleringen. Løsninger for ny bru og hvordan forbindelsen møter friområdet kan bli en integrert del av prosjektutviklingen for Hamnevika friområde.

I høringsperioden vil det gjennomføres en medvirkningsprosess med bruk av fysiske virkemidler og installasjoner på stedet der broen tenkes plassert. Det er konsulenter som gjennomfører prosessen på oppdrag fra kommunen og med bidrag fra Miljødirektoratets Klimasats-tilskudd. Hensikten er å få mer kunnskap om hvilken betydning en ny gangbro kan få for tilgjengeligheten til Hamnevika.

I forbindelse med områdereguleringen utføres det en oppdatert vurdering av nødvendige tiltak som skal understøtte et attraktivt bo-, aktivitets- og næringsområde. Herunder vurderes det om deler av friområdet skal opparbeides i forbindelse med utviklingen av delområder i områdereguleringen, i så fall som rekkefølgetiltak i planen.

**Opprydding på sjøbunnen**
Opprydding på sjøbunnen er ikke et tiltak som utløses av tilretteleggingen av Hamnevika friområdet. Det er et nasjonalt og kommunalt satsingsområde som må prioriteres uavhengig av friområdet. Kommunedirektøren orienterer her om kommunens arbeid med oppryddingen da det vil få betydning for rekkefølgen i opparbeidelsen av friområdet.

Det er planer om å utføre opprydning i forurenset sjøbunn i Galeivågen og utenfor Jadarholm, samt Hillevågsvannet og Strømvik. Det arbeides på nåværende tidspunkt med tiltaksrettede undersøkelser for disse områdene. Opprydning av Hillevågsvannet og Strømvik er prioritert etter arbeidet med Galeivågen/Jadarholm. Tiltak i Galeivågen/Jadarholm har planlagt oppstart i 2025. Utvalg for miljø og utbygging er i flere saker blitt orientert om status for forurenset sjøbunnsist i desember 2022 sak 176/22.

Det består en risiko for at forurensning fra land kan lekke ut i sjøen. Fremtidige tiltak bør vurderes underveis i prosessen med opparbeidelse av Hamnevika. I områdereguleringen legges det inn mulighet for en ekstra fyllingskant, og kommende dokumentasjon må vise om tiltak kan redusere muligheten for utlekking fra land. Å forhindre utlekking av forurensning fra land til sjø er ikke en del av prosjektet med sanering av sjøbunnen.

**Vannkvalitet**
Kommunedirektøren anbefaler at ambisjonsnivået for vannmiljøet ved Esso-tomten er at Statens helsetilsyn sine vannkvalitetsnormer for friluftsbad kan innfris, noe som er svært kostnadskrevende og vil ta lang tid. Videre utredningsarbeid må gjennomføres for å avklare når dette kan oppnås. Bedring av vannkvaliteten er også nødvendig av hensyn til matfiske, selv om det finnes ikke nasjonale normkrav til fiskevannskvalitet.

Generelt antas det at utbedring av vannkvalitet tidligst kan skje når sjøbunnen er renset / ryddet. Ved oppryndningstiltak i forurenset sjøbunn hvor enten mudring og/eller tildekking benyttes må det tas hensyn til avløpsledninger i tiltaksområdet. Det vil derfor være mest gunstig at sjøbunnen ryddes i forbindelse med en eventuell forlengelse av avløpsledningen. Etter tildekking av sjøbunnen er det viktig at det ikke graves eller utføres andre arbeider som kan føre til at tildekkingen ikke lenger er intakt. Man bør imidlertid vurdere om det er mulig å forlenge avløpsledningen lengst nord i området, før sjøbunnen er renset. Alternativt kan man rense sjøbunnen i et avgrenset område slik at avløpsledningen kan forlenges. I så fall kan det bli mulig å anlegge badeplass tidligere.

Flere av overløpsutslippene i området er tilknyttet store nedslagsfelt med mye bebyggelse, og det er ikke realistisk å separere disse områdene med det første. Det innebærer at det vil

være overløp i området etter at en eventuell badeplass er anlagt, noe som alltid vil gi begrensninger på vannkvaliteten og særlig etter nedbør. Samtidig arbeides det kontinuerlig med tiltak for å redusere overløpetiden.

Tiltak for å redusere mengden asfalterte og andre tette overflater, få inn større andel grønnstruktur, lokal håndtering av overvann, grønne tak med mer inn forbi nedslagsfeltet i Hillevåg, vil også hjelpe over tid. Dette er målsetninger i både Klima og miljøplan, Grønn plan og ny områdeplan i Hillevåg.

Synlige resultater og redusert overløpsdrift (det vil si utslipp av fortynnet avløpsvann) fra overløpet i Hamnevika er omfattende og resultatene er vanskelige å forutse. Det er usikker hvilken effekt tiltakene får på vannkvaliteten før tiltakene er gjennomført og har virket noe over tid. Da vil nye registreringer vise om akseptabel vannkvalitet er oppnådd.

Det kan eventuelt brukes et varslingssystem, som indikerer når vannet er forurenset i perioder etter mye nedbør. Oslo kommune har et tilsvarende system for Sørenga, der bading generelt frarådes i ett døgn etter kraftig regnvær. På Oslo kommunes nettsider kan en få info om dette til enhver tid, i tillegg til badetemperatur som måles i juni, juli og august.

**Opparbeidelse av friområdet**
Vedlegg 1 beskriver mulighetene kommunedirektøren ser for friområdet så langt. Beboere i Hillevåg og frivillige foreninger skal få anledning til å påvirke hvordan området skal utformes. Innholdet i skissene er tenkt som inspirasjon og er et av mange mulige eksempler på hvordan området kan utvikles.

Utviklingen av friområdet/parken blir også knyttet opp mot målsetningene i Områdeløftet for Hillevåg. Området er tatt med som et pilotprosjekt i forskningsprosjektet NORDGREEN, som handler om by- og parkutvikling for å fremme helse i byen. Stavanger kommune er én av seks partner-byer.

Følgende aktuelle tiltak vurderes som nøkterne, men likevel kostnadskrevende:
- Restaurere naturmiljø både på land og på sjøbunnen
- Etablere badestrand og pir
- Restaurere og/eller fjerne betongelementene
- Friluftshus som underbygger parkens funksjoner
- Flomsikring
- Etablere promenade og gjestebrygge
- Bevaring av båtslipp-funksjon og vinteropplag for båter

Medvirkningsinnspill både i områdereguleringen, medvirkningssprint i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel og møter med frivillige organisasjoner har tydeliggjort et behov for et friluftshus innenfor området. Et slikt hus vil også kunne brukes av andre aktører som ønsker å benytte Hetlandskaien, for eksempel Redningsselskapet. Muligheter for at andre enn kommunen kan drifte bygget vil øke muligheten for at det kan gjennomføres.

Det er en forutsetning at byggets fasiliteter skal fremme sjørettede utomhusaktiviteter. Et friluftshus vil være trygghetsskapende fordi det fremmer aktivitet hele året, og det vil virke inkluderende i tråd med områdeløftet. Friluftshuset kan betjene andre aktiviteter enn de som skjer i og ved All-aktivitetshuset i Sandviksveien.

Foreløpig anbefaling og illustrasjonsplan (i vedlegg 1) kan bli endret i den videre arbeidsprosessen, og vil forankres på et overordnet nivå gjennom høring og politisk behandling av områdereguleringen. Innholdet i illustrasjonsplanen vil ikke være juridisk

bindende, men vil som en del av skisseprosjektet (vedlegg 1) tas med videre som et kunnskapsgrunnlag når prosjektet videreutvikles.

**Eksisterende båthavn - Hillevåg båtforening**
Stavanger er en kystkommune og båtliv er en viktig del av friluftslivet i kommunen. Forutsetning for et yrende båtliv er at det er småbåthavner hvor folk kan ha båtene både på sjøen og på land (om vinteren). I tillegg er det behov for båtslipp for store og mindre båter slik at det er mulig å få båtene ut på sjøen etter vedlikehold og opplag.

Kommunen vil vurdere hvorvidt det skal utarbeides en ny temaplan for småbåthavner i neste valgperiode ettersom den forrige kommuneplanen er foreldet. I denne planen må det blant annet avklares hvor mye areal som skal settes av til småbåthavner og gjestebrygger i kommunen, og hvordan disse skal lokaliseres.

Sør i området ligger Hillevåg båtforening med en liten kaikant for småbåter, båtopplag på land og en båtslipp. Foreningen har også et klubbhus tett opp mot Sandviksveien. Havna kan være svært værutsatt med sin nordøstre retning.
Det har vært møter med båtforeningen der videre framtid og muligheter for sambruk med andre brukere, blant annet kajakk, ble drøftet. Faglig råd for kommunale småbåthavner og Hillevåg båtforening har uttalt seg svært positive til flerbruk av arealene.

Lokasjoner innerst i Hillevågsvatnet og videre sør langs Gandsfjorden har i mange år vært veldig viktige for båtdrift og småbåthavner. Dette sjønære området er samtidig veldig attraktivt for andre brukergrupper.

Båtforeningen i Hamnevika er relativt liten og brukes mest til lagring og reparasjon av båter på land. I tillegg er den en viktig slipp for større og mindre båter til Gandsfjorden.
Det må i videre plan- og gjennomføringsprosess tas stilling til om denne type båthavner skal beholdes i dette området eller om det finnes alternative plasseringer som er bedre egnet til dette formålet.

Rapport fra Hovedinspeksjon av kaifront (vedlegg 3) peker på behov for totalrehabilitering av kaien i Hamnevika innen 5-15 år. I rapporten er det foreslått strakstiltak med ytterligere redningsutstyr. Dette videresendes til båtforeningen som i dag disponerer arealet. Totalrehabilitering avklares i forbindelse med forprosjektering av området.

**Medvirkning**
I forbindelse med områdereguleringen er det gjennomført en rekke medvirkningsaktiviteter. Folk som har bidratt med innspill ønsker å prioritere følgende tiltak i Hamnevika friområde:

- Bademuligheter
- Fiskemuligheter
- Naturmangfold til berikelse for mennesker og dyr
- Båttilgang og aktiviteter på sjøen

***Nærmiljøundersøkelse***
I en oppsummering av alle innspillene til nærmiljøundersøkelsen i Hillevåg, knyttet til Grønn plan og kommuneplanen, er følgende punkter nevnt flere ganger:

- Det er for lite grønt
- Ønsker mindre nedbygging av grønt
- Stort behov for møteplasser for ungdom
- Ønsker flere badeplasser
- Ønsker møteplasser som passer for ulike grupper/aldre
- Ønsker ly for vær og vind og/eller gapahuk

***Fellesmøte med frivillige organisasjoner og møte med fiskere***
Stavanger kommune hadde et fellesmøte med frivillige organisasjoner i januar 2022, for å motta innspill om hvordan området bør utvikles for at de skal kunne tilby tjenester og opplegg for medlemmer og innbyggere. I møtet deltok Turistforeningen, Hillevåg båtforening, Redningsselskapet, begge speiderorganisasjonene, Frilageret og Ryfylke friluftsråd. I tillegg møtte kommunen i januar 2023 representanter fra folk som fisker i området. Interesser for å drive sjønære aktiviteter i området er stort, og det kom fram mange ønsker om tiltak som kan styrke mulighetene for dette. Infrastruktur som kan bli brukt av mange gjennom hele året og store deler av døgnet blir mest aktuelt å prioritere. Kommunen fikk følgende innspill:

- Enkel tilgang til sjøen for småbåter / kajakk
- Grill / bålplass
- Møteplass med ly for vær og vind for små og store grupper
- Undervisningsmulighet innendørs
- WC, strøm og vann til å spyle
- Frilager, kajakkhotell og lagring av fiskeutstyr
- Bevaring av båtslipp og kjørbar adkomst
- God belysning
- Søppelhåndtering
- Mer tilstedeværelse av kommunen




*Figur: Håndskissert illustrasjonsplan fra rapport «Hamnevika friområde, skisseprosjekt 2023», (vedlegg 1)*

Stavangerregionen Havn (SRH) har spilt inn at Hetlandskaien ønskes benyttet til havneformål for mindre fartøy. Dette begrunnes blant annet med at Redningsselskapet og ambulansebåten ikke lenger kan ha fast plass ved havnefronten i Stavanger sentrum. SRH har også meldt inn ønske om et service- og lagerbygg knyttet til bruken av kaien. Hetlandskaien er i dag regulert til friområde. Kaien blir brukt til fiske og det er også et ønske om å kunne bruke kaien som friluftskai / del av friområde. Innspillet om endret bruk og formål må konsekvensvurderes og avklares i forbindelse med områdereguleringen. Eierforhold må avklares.

***Kunst i byutviklingsprosjektet «Sjøkanten»***
Da kommunen i 2022 arrangerte Kunst i byutviklingsprosjektet «Sjøkanten» handlet det om utforskning av strandsonen mellom Paradis og Hamnevika. Flere kunstnere bidro i prosessen. Et av bidragene med navnet «Paradise Rangers» innebar at kunstnerne "patruljerte" Hamnevika som et selvutnevnt parkvesen for å vokte over den urbane villmarken.

**Eierskap til Esso-tomten**
Esso-tomten eies av Bane Nor. Opparbeidelse av Esso-tomten i regi av Stavanger kommune forutsetter at eiendommen erverves av kommunen. Det er imidlertid viktig å erkjenne at dette betinger avklaringer både i forhold til forurensning og planmessig avklaring av rekkefølgetiltak slik at kommunens opparbeidelse vil skje på vegne av mange tiltakshavere.

**Klima og ytre miljø**
Hele området er sterkt påvirket av menneskelig drift i mange år, og det er ikke noen naturlig/opprinnelige strukturer igjen i området. Naturen som har etablert seg de senere årene mangler forutsetninger for rikt naturmangfold over tid. Omfattende tiltak må gjøres for å oppnå det naturmangfold man ønsker, både med terrengbearbeiding og nye jordmasser, i tillegg til bekjempelse av invasive planter, i tråd med kommunens målsetninger.

Kommuneplanen for Stavanger sier at Stavanger skal være ledende i arbeidet for et klima- og miljøvennlig samfunn. Arbeidet med klimatilpasning, naturmangfold og folkehelse skal bidra til utviklingen av en klimasmart og attraktiv kommune, med økt trivsel og gode levekår. Stavanger kommune har jobbet i flere tiår for å sikre allmennheten tilgang til nær og sammenhengende grønnstruktur, inkludert kystlinjen.
Stavanger skal ta vare på naturen og sikre naturmangfoldet og kulturlandskapet. Med opparbeidelsen av Hamnevika friområde vil vi:
- forvalte sjøarealer på en forutsigbar og bærekraftig måte
- utvikle og ivareta en sammenhengende offentlig grønnstruktur
- redusere miljøgifter, forsøpling og luftforurensning

Følgende FNs bærekraftsmål søkes innfridd med den helhetlige opparbeidelsen:
- Nr. 3 - God helse og livskvalitet
- Nr. 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Nr. 12 - Ansvarlig forbruk og produksjon
- Nr. 13 - Stoppe klimaendringene
- Nr. 14 - Livet i havet
- Nr. 15 - Livet på land

Området er noe utsatt for flom, noe som må sees på i forhold til klimatilpasning og sikring. Samtidig er området en viktig ressurs i kommunens arbeid med å øke naturmangfoldet, binde karbon, legge til rette for trygg sjømat, helsefremmende livsstil og naturbaserte løsninger for å oppnå bærekraftsmålene.

Grønn plan oppsummerer behov et for «*Lett tilgang til områder for fysisk aktivitet, stillhet, sosialt fellesskap og lek har stor betydning for innbyggernes fysiske og psykiske helse og*

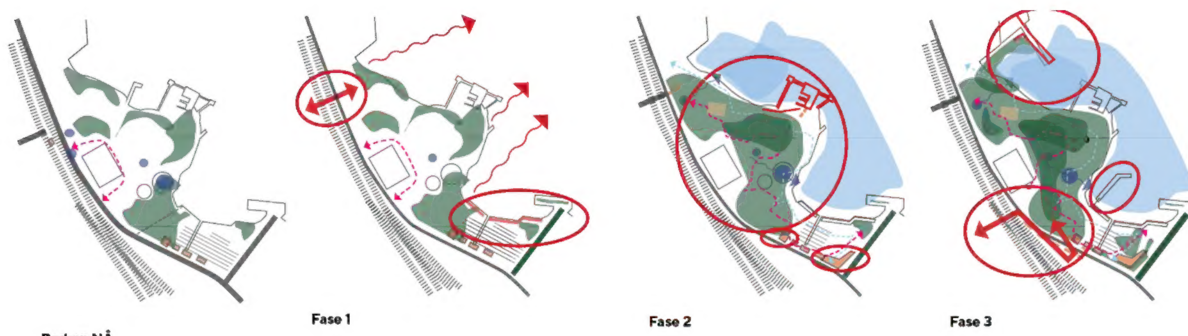
*trivsel. Utforming av nærmiljøet er derfor viktig i et folkehelseperspektiv. Gode og lett tilgjengelige grøntområder i nærheten av der folk bor gir lav terskel for å være aktiv ute. Og det er lett å delta spesielt for personer som fra før av er lite sosiale. Det handler om gode uterom, gaterom og byrom som henger sammen med de andre nivåene i.»*

**Fremdrift**
Kommunedirektøren anbefaler en etappevis utvikling av friområdet. Opparbeidelsen gjennomføres med utgangspunkt i en helhetsplan og de nødvendige tiltakene som må til for å sikre et bærekraftig og helsefremmende område for alt liv.

Kommunen bør jobbe mot et langsiktig mål for friområdet samtidig som man begynner med det som er mulig å realisere innen kort tid, som å fjerne og hindre spredningen av store mengder invaderende og svartelistede plantearter.

Sjøbunnrensing og utbedring av vannkvalitet er kostbare tiltak og tar lang tid å gjennomføre. I Oslo ved Sørenga har man løst utfordringer med vannkvalitet ved å informere på skilt om mulig redusert vannkvalitet etter regnskyll. Det er ikke en tilfredsstillende varig løsning, men kan vurderes som et midlertidig tiltak.

Kommunedirektøren foreslår følgende foreløpig plan for gjennomføring:
1. Første fase av parkutviklingen tilpasses det området kommunen eier og har adgang til. Området i sør ved båthavnen (Hamnevika) opparbeides først. Utbedring av vannkvalitet vurderes startet opp i et avgrenset område i nord, der prosjektet foreslår badestrand og pir. Finansiering av den langsiktige parkutviklingen planlegges og avklares.
2. Fremdrift for sjøbunnrensing og rekkefølge i forhold til andre tiltak for å bedre vannkvaliteten avklares.
3. Det iverksettes tiltak for å lage forutsetninger for et rikt naturmangfold i hele land- og sjøområdet.
4. Gjennomføre de deler av friområdet som er avhengig av eierskap, finansiering og rent marint miljø




Se skisserapport «Hamnevika friområde» for flere vurderinger i forhold til dette.

**Økonomi**
***Handlings- og økonomiplaner (HØP)***
I HØP 2020-2023 er det blitt lagt til grunn en overordnet politisk føring om at: *«…gjøre det attraktivt, også for barnefamilier, å bo i sentrumsnære områder»*. Ambisjonene for friområdet må tilpasses forventninger om et attraktivt bo- og bymiljø.

***Kostnadsoverslag***
Parken i sin helhet blir en stor og langsiktig investering. Sjøbunnrensingen er den største enkeltkostnaden. Dette er et eget prosjekt som holdes adskilt fra resten av opparbeidelsen av Hamnevika friområde.

Som grunnlag for HØP 2024 er det ønskelig å gjennomføre en kostnadsberegning med bakgrunn i endelig illustrasjonsplan. Det kan likevel være nyttig å se på noen erfaringstall for å få et inntrykk av kostnader per i dag. Disse anslagene er basert på erfaringer fra lignende prosjekter.

Forslag om å forlenge avløpsledninger for å bedre vannkvaliteten er estimert til kr 15-20 mill. (vedlegg 2). Dersom vannkvaliteten etter disse tiltakene ikke er innenfor nasjonale krav, omtaler forprosjektet muligheten for å bore nye overvannstunneler mellom Mosvatnet og Esso-tomten, og mellom Kvalebergveien og sør på Esso-tomten. Dersom dette blir nødvendig, vil det øke kostnaden med anslagsvis kr 60-70 mill.

Erfaringer fra opparbeidelsen av Lervigsparken og brannstasjonstomten i Lervig har overføringsverdi til Esso-tomten. Hamnevika friområde er en god del større enn Lervigsparken, men kan likevel sammenlignes med dette prosjektet når det gjelder tilrettelegging for aktiviteter langs sjøen. Kostnader til opparbeidelsen av Lervigsparken er estimert til kr 48 mill. Dersom lignende standard som i Lervigsparken legges til grunn kan man grovt anslå en kostnad til opparbeidelse av friområdet på kr 100 mill.

Utviklingen kan skje i etapper og mye kan gjøres på land så snart finansiering er tilgjengelig, mens flere andre tiltak vil ta mange år før de kan gjennomføres.

Et foreløpig anslag på etablering av et friluftshus er kr 20-30 mill., uten at det foreligger noen gode sammenlignbare bygninger som referanse. Kommunedirektøren vil undersøke om finansiering og drift av huset kan deles mellom kommunen og andre aktører som kan få en funksjon i Hamnevika.

Estimerte kostnader knyttet til totalrehabilitering av Hamnevika båthavn er kr 17 mil eks. mva.

Et grovt kostnadsoverslag for rehabilitering av kaikonstruksjonene (hovedkaien) er på ca. kr 2-5 mill. avhengig av ambisjon, dimensjonering og bruk.

Forprosjektet som belyser en mulig utforming av gang- og sykkelbroforbindelse, har et kostnadsanslag på kr 25 mill.

Disse anslagene viser at samlede kostnader for opparbeidelse av friområdet kan bli rundt kr 200 mill.

Opprydding i forurenset sjøbunn og forlenging av avløpsrør håndteres av Stavanger kommune i samarbeid med sentrale myndigheter.

***Finansieringsmuligheter***

Vedtatte detaljreguleringer for Mitt Hillevåg og Consulens Brygge forutsetter at naturmiljø og infrastruktur i Hamnevika friområde, skal opparbeides i forbindelse med utviklingen av områdene. Tiltakene begrenses til det ambisjonsnivået som var aktuelt da detalj-reguleringene ble vedtatt.

Dersom områdereguleringen for Hillevåg knytter opparbeidelse av Hamnevika friområde til områdeutviklingen, kan det bli aktuelt å inngå utbyggingsavtaler som sikrer gjennomføring av tiltaket.

Kommunedirektøren vil fortløpende undersøke muligheter for statlige og regionale tilskudd til vann- og sjøbunnrensing, samt reetablering av natur. Kommunen bør være forberedt på å dekke en stor del av kostnadene til klargjøring, frem til selve opparbeidelsen av naturkvaliteter og infrastruktur kan gjennomføres.

Årlige budsjett for områdeløftet i Hillevåg bidrar med mindre tilskudd til både midlertidige tiltak og oppstart av utviklingsetapper som innbyggerne i Hillevåg har særlig nytte av. I forbindelse med videreføring av områdeløftet i Hillevåg vurderes profilering av «det grønne skiftet» som en del av transformasjonen av Hillevåg. Dersom områdeløftet videreføres med ytterligere innsats fra kommunen og med statlig støtte er det aktuelt med bidrag derifra til opparbeidelse av midlertidige og varige tiltak i Hamnevika friområde

## Konklusjon

Denne saken er fremmet for å synliggjøre at dette friområdet vil kunne tilby kvaliteter som Hillevåg mangler i dag. Området kan bli det mest sentrumsnære friområdet langs Gandsfjorden og vil tilby unike muligheter for sjøaktiviteter. Mottatte medvirkningsinnspill har stor betydning for tiltak som bør prioriteres, Med opparbeidelsen vil attraksjonsverdien som friområde øke.

Denne saken synliggjør også et omfattende og komplekst kostnadsbilde. Saken viser betydningen av at utviklingen av området skjer over tid, og i nært samarbeid med bidrag fra andre bl.a. gjennom rekkefølgetiltak. De største kostnadene blir sannsynligvis å rense og rydde sjøbunnen, i tillegg til avløpssanering, diverse tiltak som vil (måtte) skje uavhengig av opparbeidelsen av friområdet ellers, og der ambisjonsnivået for bading vil ha stor betydning for kostnadsbildet.

Kommunedirektøren vurderer at friområdet bør fungere for de nære utviklingsområdene innen noen år. Derfor er det viktig at kommunen starter forberedelsene allerede nå, før eiendomsovertakelsen. Naturmiljø og anlegg for aktivitet på land kan opparbeides ettersom finansiering blir tilgjengelig i årene framover, men det kan ta mange år før man kan anbefale bading i området.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen forbereder opparbeidelse av Hamnevika friområde ved å følge opp de foreslåtte vedtakspunktene i saken.

1. Skisseprosjektet legges til grunn for utviklingen av Hamnevika friområde.
2. Stavanger kommune utreder muligheter og gjennomfører tiltak for at badevannskvaliteten ved Hamnevika friområde skal tilfredsstille nasjonale krav til friluftsbad over tid.
3. Overordnet planløsning knyttet til friområdet avklares i områderegulering for Hillevåg.
4. Om opparbeiding av friområdet kan og skal være rekkefølgekrav for utbygging avklares i områdereguleringen og andre reguleringsplaner for nærliggende områder.

Finansiering av tiltakene avklares etter at reguleringsplanen for Hillevåg er vedtatt.

Per Kristian Vareide
kommunedirektør

Leidulf Skjørestad
direktør

Martina Andersson
saksbehandler

Marit Sletteberg Storli
saksbehandler

Vedlegg:
1. Skisseprosjektrapport «Hamnevika friområde» 2023
2. Mulighetsstudie vannkvalitet/utslipp Hillevågsbukta, mai 2022
3. Hillevåg båtforening kai - SI-Rapport 01-23
4. «Mulighetsstudie Hamnevika 2018»
5. NATUREco – om naturmangfold i området, 2022
6. Inspeksjon kai, Norconsult

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.